

À deux pas...

CUS Habitat

fête
ses

90
ans

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°17 – Printemps 2013



AVEC CE NUMÉRO
VOTRE FICHE
PRATIQUE
«Traitement
des nuisibles»

ZOOM sur...
Votre
satisfaction



CHANTIERS/RÉALISATIONS
Un chantier pionnier
pour CUS Habitat



QUARTIERS
La Meinau fête
le Printemps des
Peuples



À LOUER
PARKINGS
GARAGES
PRATIQUE
Vous cherchez un garage ?
CUS Habitat a
la solution !



Zoom sur...

Logements neufs, réhabilitations, relogements
Etat des lieux de votre satisfaction

Au-delà de l'enquête qui analyse tous les deux ans votre satisfaction vis-à-vis de votre bailleur et de votre habitat, CUS Habitat s'est engagé à vous interroger* après un emménagement dans un logement neuf, des travaux de réhabilitation, ou un relogement en vue d'une démolition.

Chiffres 220 logements neufs livrés en 2012
266 prévus pour 2013

80% des locataires qui ont emménagé dans un logement neuf sont satisfaits de sa conception et de son équipement.

92% se sentent bien dans leur nouveau logement.

La cuisine «américaine» ou ouverte ne satisfait que 54% des locataires.

78% ont constaté un dysfonctionnement à leur entrée dans des lieux neufs.

Nos engagements

• Les cuisines ouvertes font suite à la réglementation en faveur de l'accessibilité des logements aux personnes handicapées. En effet, des lieux de passage plus larges, des salles de bain plus vastes ont amené la plupart des constructeurs à grignoter des mètres carrés sur les autres pièces, pour limiter l'augmentation des surfaces et donc celle des loyers.

• Depuis 2012, tous nos logements à partir du 3 pièces sont à nouveau équipés d'une cuisine séparée.
• Un meilleur repérage des problèmes de finition des logements et des immeubles avant leur livraison, pour réduire les interventions des entreprises au cours de l'année de parfait achèvement des travaux.

Relogements sur-mesure

80% des locataires sont satisfaits de leur relogement et de l'accompagnement individuel de leur dossier.

Nos engagements

• Continuer le suivi de tout relogement par un interlocuteur unique.
• Maîtriser les délais de relogement pour les ménages concernés par les opérations de démolition.

Chiffres CUS Habitat gère chaque année 200 à 250 relogements liés à des démolitions. En 2012, 39% des locataires ont été relogés dans du neuf, les autres dans des logements réhabilités.



témoignage...

Une équipe dédiée aux relogements

« Les familles confrontées à une démolition sont contraintes à un relogement, ce qui entraîne souvent des exigences élevées concernant le lieu, la taille et le loyer de leur futur appartement. En rencontrant les locataires individuellement chez eux, on enregistre leurs attentes et leurs besoins, on établit un diagnostic, parfois on les fait évoluer vers une demande plus en adéquation avec notre patrimoine disponible et avec la taille de la famille. Il y a beaucoup d'humain et de pédagogie dans notre mission parce qu'elle nécessite de gérer une forme de

Depuis 2010, l'équipe de Caroline Denni et ses 4 conseillers ont pour mission le suivi des relogements des locataires de CUS Habitat.

« déracinement », notamment avec les personnes âgées qui craignent de perdre leur réseau d'entraide, mais aussi des souvenirs ».

Une fois le logement accepté, l'équipe organise l'ensemble du déménagement, dont les frais sont pris en charge par CUS Habitat. Un accompagnement vraiment personnalisé.

CUS Habitat met à disposition un Guide du relogement. Il est consultable sur www.cushabitat.fr, rubrique « Espace locataire ».



Les réhabilitations bonifient le patrimoine

Chiffres 598 logements réhabilités en 2012, 777 programmés en 2013

Pour 76% des locataires, les travaux répondent bien aux besoins et améliorent leur quotidien.

Efficacité énergétique, locaux extérieurs pour les ordures ménagères, rénovation des parties communes et extérieures, information sur la conduite des travaux enregistrent chacun plus de 70% de satisfaits.

Une satisfaction inégale selon la taille, la nature et le quartier de la réhabilitation.

50% des locataires regrettent le manque de propreté des lieux pendant les chantiers.

Nos engagements

• Poursuivre la maîtrise des consommations énergétiques et des charges locatives.
• Organiser un meilleur suivi des entreprises sur les chantiers. Le protocole de concertation signé en décembre 2012 avec les associations de locataires formalise cet engagement.

• Systématiser la nomination d'un référent chantier, connu des locataires, pour gérer toutes les questions pratiques durant les travaux.
• Renforcer la vigilance en matière de propreté des chantiers, même si cette responsabilité et ce coût incombent aux entreprises.

témoignage...

Nelly Muller*, médiatrice entre les locataires et les entreprises

« Les référents chantier sont missionnés sur place avant le début de la réhabilitation et jusqu'à la livraison des travaux. Je rencontre les locataires individuellement pour résoudre toutes les questions qui se posent lors de travaux en logement habité : accéder à l'appartement en l'absence des locataires, libérer une pièce à rénover chez une personne âgée...

Les gens me connaissent, mes permanences, mon téléphone... ils m'appellent pour toute question ou pour signaler un problème avec une entreprise, un ouvrier, un chantier mal nettoyé, etc. Mon rôle est plus humain et relationnel que technique. C'est confortable et sécurisant pour tout le monde d'avoir un interlocuteur unique qui centralise et gère les soucis au cas par cas. »

*référente de l'entreprise Eiffage durant les travaux de réhabilitation du quartier de la Musau (2009-2011)

Avec ces enquêtes, CUS Habitat se place sous le regard critique de ses locataires, pour améliorer constamment le service rendu et valoriser son patrimoine.

* Ces trois enquêtes ont été confiées à la société Aviso. Elles ont été réalisées en 3 vagues entre novembre 2011 et novembre 2012 sur un échantillon représentatif de 264 foyers ayant emménagé dans un logement neuf, 653 foyers dont la résidence a été réhabilitée et 157 foyers relogés dans le cadre d'un Plan de Renouvellement Urbain. Leurs résultats complets ont été présentés au Conseil Central de concertation locative du 12/12/2012.

Contact/Enquêtes de satisfaction : Frédéric Girard au 03 88 21 17 61



ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

CUS Habitat construit des logements neufs, mais comment leurs nouveaux occupants les apprécient-ils ? CUS Habitat réhabilite plusieurs centaines de logements chaque année, mais quelles améliorations les locataires ressentent-ils ? Et puis, lorsqu'il faut démolir, les familles s'estiment-elles correctement relogées ?

Avec l'ampleur qu'ont pris ces aspects de son activité ces dernières années, CUS Habitat se doit de vérifier régulièrement auprès de ceux qui sont directement concernés que l'on travaille bien dans le bon sens. Et aussi, selon le résultat, d'être prêt à améliorer ce qui peut ou doit être adapté.

Ce numéro de votre magazine « A deux pas... » présente l'essentiel de ces enquêtes « thématiques » et des engagements pris en conséquence.

C'est de cette façon que CUS Habitat s'emploie aujourd'hui à répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires.

Si les méthodes ont évolué, le sens du service dû aux familles, notamment les plus modestes, reste proche de l'esprit du fondateur Jacques Peirotes, 90 ans après la création de notre Office public de l'habitat.

Bon anniversaire, CUS Habitat !

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Eco-quartier* Brasserie à Cronenbourg Un chantier pionnier pour CUS Habitat

C'est un nouveau quartier qui se dessine sur les 34 000 m² de l'ancienne brasserie Kronenbourg. Deux immeubles CUS Habitat donnent le coup d'envoi de l'aménagement du lotissement.



Un nouveau quartier qui conjugue mixité et développement durable grâce à une belle concertation entre constructeurs, aménageur et futurs habitants. (Ci-dessus : Projet de 13 logements locatifs CUS Habitat - Architecte : NAOS Architecture, Strasbourg)

Trois bailleurs sociaux, différents promoteurs et un programme en auto-promotion construisent ici 390 nouveaux logements, bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables. Un critère qui a toute son importance dans un éco-quartier. « Le principe c'est de respecter l'environnement, en tirant profit du passé industriel du site pour aménager les nouveaux équipements, explique Virginie Dabrowski, chargée de ce projet CUS Habitat. Les anciennes caves de la brasserie sont utilisées pour créer un parking souterrain ; l'ancien puits pour chauffer le lotissement par géothermie profonde reliée à une pompe à chaleur. »

Route de Mittelhausbergen, CUS Habitat a lancé la construction de deux immeubles de 13 et 25 logements, dont la livraison est prévue en mars et septembre 2014. Limités à 3 étages + attique, composés d'appartements du T2 au T5, ils répondent aux standards du label BBC et sont certifiés Habitat et Environnement, avec entre autres : panneaux solaires, garde-corps de balcon opaques pour inciter au séchage du linge à l'air libre, grand parking à vélos vitré sur la rue pour affirmer le caractère cycliste du quartier, jardinets en rez-de-chaussée, balcons et terrasses côté sud... Et les travaux respecteront même une charte « chantier propre » : une nouvelle façon de construire la ville.

*Vous avez dit «éco-quartier» ?

Même si le terme englobe des réalités assez variées, les éco-quartiers regroupent des constructions respectueuses de l'environnement, et plus performantes pour réduire les consommations énergétiques. De plus, la place laissée à la voiture y est réduite. Une nouvelle manière d'habiter la ville !

Programme Cityzen, avenue de Colmar Quand le logement social s'invite dans le parc privé

Grâce à l'achat de 56 logements dans le programme construit par Bouygues Immobilier sur l'ancien site «Euromaster», CUS Habitat continue de diversifier son offre locative.

Sur cet ensemble de 4 lots d'immeubles, CUS Habitat s'est porté acquéreur du bâtiment situé sur l'avenue de Colmar et de 28 places de parking souterraines. Dès son achèvement fin 2013, son rez-de-chaussée accueillera des commerces et les étages une

majorité de T3, mais aussi des T2 à T5, tous dotés de balcons. Sur l'îlot central, espaces verts et terrasses en bois offriront un espace agréable et verdoyant aux résidents - propriétaires, locataires du parc privé et clients de CUS Habitat. Une belle mixité !



Architecte : JB2L Architecture, Ilk Kirch Graffenstaden

Des logements achetés clés en main

Pour CUS Habitat, la Vente en l'Etat Futur d'achèvement (VEFA) est un des modes de production utilisés actuellement pour construire des logements en milieu urbain. La VEFA consiste, pour un promoteur, à mettre en vente les appartements d'un immeuble en projet.

Concrètement, chaque futur propriétaire réserve et achète son logement sur plan. La construction démarre lorsqu'une majorité de logements est vendue. Pour un bailleur social tel que CUS Habitat, c'est l'opportunité de développer et de diversifier son offre de logements.



Mieux informé pour préserver votre tranquillité

Nuisances sonores, encombrants, chien dangereux, voiture abandonnée qui gêne la circulation... La vie en collectivité trouble parfois votre tranquillité. Qui peut agir contre ces incivilités ?

- **CUS Habitat met à votre disposition**, dans votre agence de proximité, **12 fiches thématiques**. Elles recensent les incivilités les plus fréquentes et vous informent très concrètement sur les lois, les responsabilités de chacun, les procédures à suivre et les recours possibles.
- **Un logiciel pour recenser les troubles de la tranquillité**. CUS Habitat est le premier bailleur alsacien à s'équiper d'un tel outil informatisé et centralisé : « Pour agir avec nos partenaires, là où nous avons des difficultés récurrentes. Avec cet observatoire objectif des faits, nos équipes de proximité sont désormais capables d'établir des statistiques, un historique, une localisation précise des troubles ou des dégradations hors appartement, entrée par entrée d'immeuble » explique Olimpiu Salcou, en charge du projet à la direction des services décentralisés de CUS Habitat. Cet outil doit permettre à CUS Habitat et à ses partenaires de mieux appréhender la nature des troubles dans le but d'y apporter des solutions adaptées.



Retrouvez ces fiches sur www.cushabitat.fr, rubrique « Espace locataire »

Vous cherchez un garage ?

CUS Habitat peut répondre à votre besoin de garage ou de place de parking, la location de son parc de stationnement est aujourd'hui ouverte à tous.

De nombreux immeubles de CUS Habitat sont équipés de garages ou d'emplacements de stationnement, en surface ou en sous-sol, proposés en priorité à leurs locataires. Cependant, il reste souvent des places disponibles proposées à tous ceux, locataires de CUS Habitat ou non, qui recherchent une solution de stationnement, à petit prix, près de chez eux.



Pour en savoir plus, flashez ce code !

Pour connaître les disponibilités ou faire votre demande,

SUR INTERNET : www.cushabitat.fr, rubrique Demander un garage ou un emplacement de stationnement,

PAR TÉLÉPHONE : numéro dédié 03 88 21 52 52

PAR MAIL : parking@cushabitat.fr



Vos numéros pratiques

SIÈGE de CUS Habitat
03 88 21 17 00

• **Secteur Nord**
Agence Hautepierre
03 88 27 98 30
Antenne Cronenbourg
03 88 27 98 20

• **Secteur Ouest et diffus**
Agence Elsau
03 88 10 01 50
Antenne Elsau
03 88 10 01 50

• **Secteur Centre**
Agence Centre
03 88 24 87 30
Antenne Neudorf
03 88 31 96 60

• **Secteur Sud**
Agence Neuhof
03 88 65 60 10
Antenne Meinau
03 88 65 60 40

Ascenseur – Centre d'appels
N°Vert 0800 21 00 53

Numericable – service clients
39 90 puis composez le 2

Tous problèmes techniques dans votre appartement ou dans les parties communes :
03 88 60 83 83



Meinau La Fête et le Printemps des Peuples

Deux événements festifs et populaires dans la vie du quartier, deux belles occasions de découvrir les cultures et les talents de ses voisins, deux initiatives qui traversent les années avec une volonté intacte de bien vivre ensemble.



La soirée du 11 janvier, placée sous le signe des cultures urbaines, a sonné le coup d'envoi d'un week-end de fête intergénérationnelle et interculturelle, qui a rassemblé un large public salle Saint-Vincent-de-Paul. Au programme : un joyeux défilé de musiques, de chants, de danses, de cultures urbaines et la dégustation de spécialités culinaires de tous pays.

C'est autour du Comité des Peuples que se fédèrent, depuis 21 ans, des associations, des groupes et des communautés de la Meinau. Pour Claude Heckel, président de l'association : « Depuis les origines, ces rendez-vous avec les habitants tournent autour de la diversité et du bien vivre ensemble. Quoi de plus naturel dans un quartier qui rassemble plus de 55 nationalités, des générations, des cultures et des talents si divers ! »

S'enrichir les uns des autres et respecter les identités de chacun dans une belle fête cosmopolite.

Réservez dès maintenant votre 15 juin, date du Printemps des Peuples - véritable émanation de la fête d'hiver - pour partager un grand barbecue sur les pelouses au pied des immeubles et des démonstrations en tous genres.

Pour participer aux côtés des bénévoles, proposer une animation, un spectacle, suivre l'actualité du Comité des Peuples, connectez-vous à www.klubasso.fr/comite-des-peuples



Claude Heckel (à gauche) et une partie de l'équipe du Comité des peuples

Le 31 mai, c'est la Fête des voisins !

la fête des voisins

Une grande table au pied de l'immeuble, un buffet de spécialités qui donne toutes ses saveurs à la diversité des quartiers, des rires et des jeux d'enfants, des anecdotes sur la vie du quartier, des rencontres qui se nouent, des points communs qui se découvrent... Une fête des voisins c'est tout ça à la fois ! Partenaire de l'opération « Immeubles en fête » depuis ses origines, CUS Habitat apportera à nouveau un soutien logistique, notamment en vous fournissant le kit de communication qui vous aidera à motiver un maximum de participants.



Bon
à savoir

Pour proposer une manifestation dans votre quartier ou pour tous renseignements sur cette animation, contactez votre agence CUS Habitat ou votre antenne de proximité.

Des invitations et des affiches vous aideront à mobiliser vos voisins. Connectez-vous à www.immeublesenfete.com pour des conseils pour réussir votre fête.



La CNL Anniversaire et fidélité des locataires

La fédération des locataires CNL a fêté en 2012 son 90ème anniversaire et en 2013 Cus Habitat va également fêter son 90ème anniversaire avec l'installation dans un nouveau siège commun avec l'Habitation Moderne au Heyritz. Cela devrait être l'occasion de récompenser des locataires fidèles et respectueux de leur logement depuis 15 ans et pour certains depuis 50 ans.

La CNL participe aux négociations sur les réparations locatives et l'élaboration d'une grille de vétusté qui s'appliquerait aux locataires en place depuis longtemps comme lors de l'état des lieux serait une bonne avancée. L'anniversaire pourrait être l'occasion aussi pour Cus Habitat d'installer gratuitement des détecteurs de fumée qui vont devenir obligatoires, mais qui permettent de sauver des vies et protéger les logements.

Suzanne Tazelmati - Raymond Haeffner, Administrateurs élus représentants des locataires CNL
Pour tous renseignements : Prenez contact avec la fédération des locataires CNL du Bas-Rhin, 2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg
Tel. 03 88 37 91 11 - Courriel : contact@cnl67.fr



La CSF Les réhabilitations

Quartier Guirbaden.

Nous insistons sans discontinuer pour y inclure ce quartier à notre sens délaissé. En effet, l'extrême précarité énergétique frappe depuis trop longtemps ses habitants. Nous tiendrons très prochainement une réunion avec CUS habitat pour engager une réhabilitation.

Quartier Risler.

Ce quartier est cours de réhabilitation, ses habitants se posent des questions sur la tenue du chantier dans les règles de l'art. A la fin de celui-ci, si nécessaire, nous émettrons des réserves. Entre temps, nous proposerons une réunion publique CUS habitat/CSF/Locataires destinée à lever certaines inquiétudes.

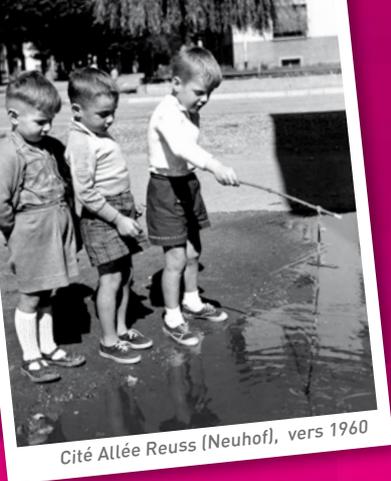
Et nous... !?

Avec raison, d'autres locataires, dans d'autres quartiers se sentent délaissés. Se prendre en main collectivement avec l'accompagnement de la CSF est le moyen concret de « mieux-vivre ensemble » dans son quartier.

CONTACTEZ NOUS... !

Josiane REIBEL & Michel FRIEDRICH, élus des locataires
CSF Confédération Syndicale des Familles & APFS Associations Populaires Familiales Syndicales, Ensemble pour construire l'avenir au service des familles
7 Rue des Grandes Arcades (Passage de la Pomme de pin) à Strasbourg
Tél. 03 88 23 43 60 / Fax : 03 88 23 43 64
www.la-csf.org / e-mail : udcsf67@wanadoo.fr





Cité Allée Reuss (Neuhof), vers 1960

CUS Habitat a 90 ans !

Pour fêter avec vous cet anniversaire, nous publierons ici tout au long de l'année des photos tirées de nos archives. L'occasion de revoir des bâtiments qui ont peut-être disparu, de mesurer l'évolution du cadre de vie, de revisiter des quartiers chargés de souvenirs pour ceux qui les ont habités...

Vous vous reconnaissez ?

Vous vous reconnaissez sur l'une de ces photos ?

Elle vous rappelle une anecdote ?

Vous avez dans vos albums de famille des clichés qui évoquent des tranches de vie dans nos quartiers au cours des dernières décennies ? Partagez vos souvenirs avec nous, nous organiserons des expositions dans vos quartiers !

Contactez le service communication :
par e-mail à communication@cushabitat.fr
ou par téléphone au 03 88 21 18 30.



Cité Meinau, vers 1961



Cité Cronenbourg, rue Lavoisier, en 1995 (Photo : J. Hampé)



Cité Rotterdam, vers 1960

1923 2013 ans



Jacques Peirotes, Maire de Strasbourg et premier président de l'OPHBM (1923-1935)

Une histoire dans l'Histoire

C'est le maire strasbourgeois Jacques Peirotes qui lance l'idée, en 1922, de créer un Office public d'habitations à bon marché, pour enrayer la pénurie de logements à l'issue de la Première Guerre mondiale. Le décret du 20 janvier 1923 crée l'Office public d'HBM de la Ville de Strasbourg, avec une mission de taille : participer à la construction de 4 000 logements et aux grands projets d'urbanisme.

A l'époque, la création de chaque nouvelle cité prévoit la construction de sa propre crèche, d'une garderie d'enfants, d'un service d'infirmerie, de locaux commerciaux et même d'un établissement de bains-douches pour ces logements populaires sans salles de bain ! Une ville miniature à imaginer dans les moindres détails.

Dès 1939, avec ses 3 042 logements, l'Office devient premier Office de province ! Un bel élan stoppé par la Seconde Guerre Mondiale et ses innombrables dégâts. La priorité d'après-guerre sera de réparer les dommages et l'effort de construction ne reprendra qu'à partir de 1950... Avec pour nouvel exploit, en 1953-54, l'édification de la cité Rotterdam et ses 800 logements livrés en à peine un an ! (À suivre...)



Cité Henri Sellier (Montagne Verte), vers 1960

les Hlm
HABITER MIEUX
bien vivre ensemble

Du 8 au 16 juin Semaine nationale des Hlm

La première « Semaine des Hlm » est une initiative nationale de l'Union sociale pour l'habitat. Divers événements organisés dans toute la France auront

pour but de valoriser l'habitat social aux yeux de tous.

Dans ce cadre, CUS Habitat organisera des expositions dans différents quartiers pour retracer l'histoire de son patrimoine au fil du temps. Seront proposées aussi des animations et des visites de sites. Le programme détaillé sera disponible sur le site internet de CUS Habitat. Nous vous attendons nombreux à ces événements. Ils vous donneront l'occasion de mieux connaître votre bailleur qui, en plus, fêtera, en même temps, ses 90 ans !

CUS habitat

Faire ensemble l'habitat de demain

Office Public de l'Habitat
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg

1, rue de Genève
CS 80250
67006 Strasbourg Cedex

www.cushabitat.fr

« À deux pas... » – Magazine de CUS Habitat
Trimestriel – N°17 – Printemps 2013
ISSN : 2105-1755

Directeur de la publication : Bernard Matter
Responsable d'édition : Service Communication CUS Habitat
(communication@cushabitat.fr – Tél. : 03 88 21 18 30)

Rédaction : Corinne Maix
Photos : Geneviève Engel, CUS Habitat.
Conception : Atypiques

